

Schöner Wohnen

IN DER WESTSTADT



Bildungs-Investition beim Gutenbergplatz
Perfekt für eine 4-er-Studenten-WG



Objektbeschreibung

Sie haben keine Lust auf Mini-Zinsen auf dem Tagesgeldkonto ? Sie würden gerne in eine Eigentumswohnung in gefragter Weststadt-Lage investieren und Sie vermieten gerne an unsere junge Bildungs-Elite ? Dann könnte dieses Angebot gut zu Ihnen passen.

Die rund 90 m² Wohnfläche sind perfekt für vier Studenten geschnitten, natürlich könnte sich hier auch eine Familie wohlfühlen. Die vier Zimmer sind ca. 13 bis 15 m² groß und bieten ausreichend Platz für Bett, Sofa, Schrank und Arbeitsplatz. Das hofseitige Zimmer hat Zugang zum Highlight für den Sommer: Der 6,5 m² große, überdachte Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung. Die Küche ist mit 13 m² groß genug fürs gemeinsame Kochen, Essen und Plaudern. Dazu gibt es noch ein großes Tageslichtbad, einen Flur und zwei kleine Abstellräume im Treppenhaus.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich wird ein Fahrradkeller genutzt.

Die Zimmer sind zurzeit mit vier Mietverträgen (Kaltmiete je 295 €) einzeln vermietet, die Mieter würden gerne noch eine Weile bleiben.





Ausstattung

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde um 1900 auf einem 299 m² großen Grundstück erstellt. Es wurde im Jahr 2011 von einem Bauträger renoviert und aufgeteilt. Im Erdgeschoss entstand eine Gewerbefläche, im 1., 2. und 3. OG jeweils eine Wohnung, das Hinterhaus wurde als fünfte Einheit ausgewiesen. Vorder- und Hinterhaus sind finanziell weitgehend getrennt, lediglich die Hoftore müssen gemeinschaftlich unterhalten werden.

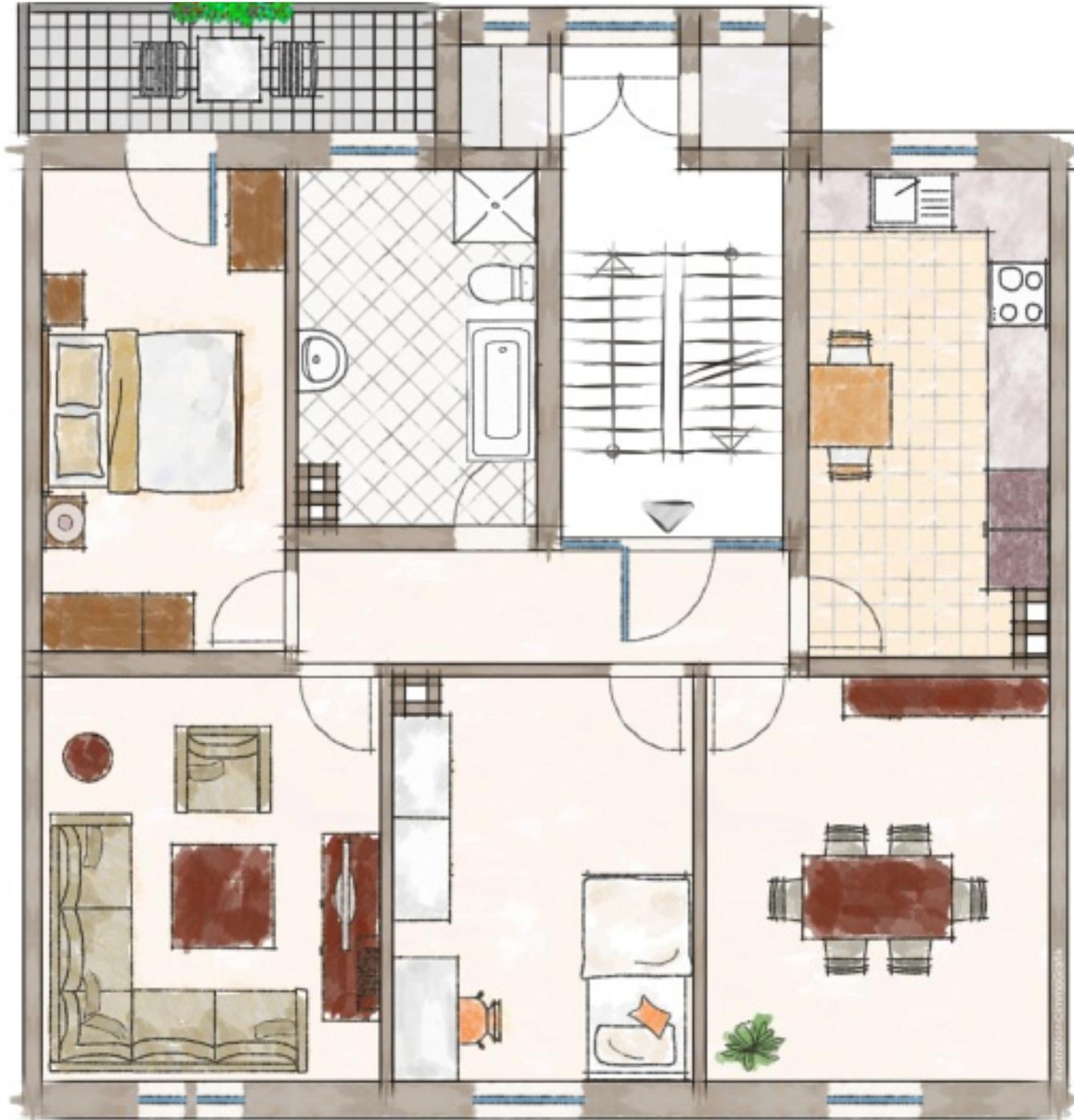
Die Eigentümergemeinschaft hat gerade eine umfassende Sanierung von Dach, Fassade und Hoftor beschlossen. **Mit Berücksichtigung von Zuschüssen durch das Denkmalamt kommen auf den künftigen Eigentümer Sonderumlagen in Höhe von ca. 50.000 € zu**, dies wurde beim Kaufpreis bereits berücksichtigt. Für einen Kapitalanleger könnten die hohen Sanierungskosten vielleicht steuerlich interessant sein.

Die Wohnung wurde vor rund 15 Jahren umfassend renoviert, dabei wurde das Bad saniert, eine neue Gas-Etagenheizung eingebaut, die Elektrik überarbeitet und der Balkon angebaut. Etwas später wurden einige Fenster ausgetauscht. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat und Würfelparkett belegt, in der Küche wurde ein hübscher Kunststoffboden verlegt.

Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, Internet ist z.B. über die Telekom mit 250 MBit/s möglich. Eine Waschmaschine kann im Bad angeschlossen werden.



Grundriss





Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Handwerksbetriebe, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Der beliebte Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist gerade mal 50 Meter entfernt. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist zwei Minuten Fußweg entfernt. Auch der Entenfang mit zahlreichen Geschäften ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.



Goethestr. 41
76135 Karlsruhe



Kleingedrucktes

Maklervertrag und Widerrufsbelehrung:

So war es früher:

Sie entdecken ein Immobilienangebot eines Maklers und fordern telefonisch weitere Informationen an. Wenn Ihnen gefällt, was Sie im Exposé lesen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Entschließen Sie sich zum Kauf, zahlen Sie an den Makler die im Exposé genannte Provision. Wenn Sie die Immobilie nicht kaufen, ist die Sache damit erledigt. So lief das bisher, durch „schlüssiges Handeln“ wurde ein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen.

So geht ein Immobilienkauf heute:

Im Prinzip läuft ein Immobilienverkauf weiterhin wie früher. Aber mit dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten“ und zuvor schon mit der „EU-Verbraucherrechterichtlinie“ hat der Gesetzgeber eine Reihe von Formalitäten vorgeschrieben. Sie haben ein Widerrufsrecht (dann dürfen Sie aber in den nächsten 14 Tagen nicht besichtigen) und für den Maklervertrag mit Ihnen ist Textform (z.B. per E-Mail) vorgeschrieben.

Mit Versand unseres Exposés bieten wir Ihnen den Abschluss eines Maklervertrages an. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind wir nach § 656c BGB für beide Parteien tätig, unsere Provision bei erfolgtem Verkauf ist laut Gesetz von Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe zu tragen. Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien sind von der Provisionsteilung ausgenommen, die Provision kann frei vereinbart werden.

Mit dem Maklervertrag beauftragen Sie uns, die Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über die im Exposé genannte Immobilie nachzuweisen und/oder Verhandlungen mit dem Verkäufer zu vermitteln. Sie verpflichten sich, bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die im Exposé genannte Maklerprovision an uns zu bezahlen. Die Provision ist fällig und verdient 14 Tage nach notarieller Beurkundung.

Der Maklervertrag endet - ohne dass es einer Kündigung bedarf - wenn Sie sich endgültig entscheiden, die Immobilie nicht zu kaufen. Er endet ebenfalls ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn wir die Immobilie erfolgreich an einen anderen Interessenten vermittelt haben oder der Verkäufer von seiner Verkaufsabsicht zurücktritt.

Nach der **EU-Verbraucherrechterichtlinie** haben Sie ein 14-tägiges Widerrufsrecht für alle Verträge, die telefonisch, per E-Mail oder über das Internet und nicht in unseren Geschäftsräumen abgeschlossen wurden. Theoretisch müssten wir nach dem Exposé-Versand zwei Wochen warten, bevor wir Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten können. Sie können aber verlangen, dass wir Ihnen die Immobilie schon vorher zeigen. Sollte es dann vor Ablauf der 14-Tages-Frist zu einem Kaufvertrag kommen, erlischt Ihr Widerrufsrecht.

Wichtig: Für Sie entstehen keinerlei Kosten oder Verpflichtungen, falls es nicht zu einem Kaufvertrag kommt, Ihre Zustimmung zu einem früheren Besichtigungstermin ist insofern völlig unverbindlich.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir Ihre Erklärung, dass

- Sie mit den oben genannten Bedingungen unseres Maklervertrages einverstanden sind und Sie uns hiermit beauftragen
- Sie die nachstehende Widerrufsbelehrung erhalten und gelesen haben
- Sie das Objekt vor Ablauf der 14-Tages-Frist besichtigen möchten
- Ihnen bekannt ist, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, sofern wir den Vertrag vollständig erfüllt haben (tatsächlicher Kaufvertragsabschluss)

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief oder per E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

weststadtmakler.de Martin Burkard • Eisenlohrstr. 7 • 76135 Karlsruhe • Tel. 0721-8315250 • E-Mail info@weststadtmakler.de

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: weststadtmakler.de Martin Burkard • Eisenlohrstr. 7 • 76135 Karlsruhe • Tel. 0721-8315250 • E-Mail info@weststadtmakler.de

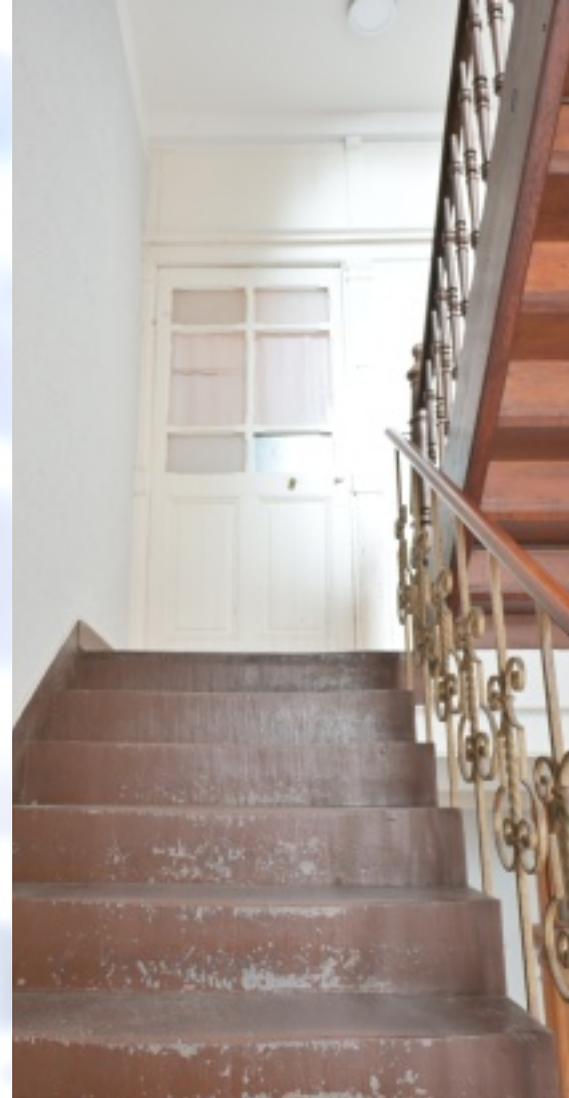
Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung: Maklervertrag über die Vermittlung der folgenden Immobilie:

Angefragt am _____ Vertragsabschluss am _____

Name und Anschrift des Verbrauchers

Datum _____ Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Objektart	4-ZKB Eigentumswohnung
Etage	1. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 90 m²
Aufteilung	Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Arbeits- oder Kinderzimmer, Küche, Diele, Tageslichtbad, Balkon, 2 Abstellräume, Kellerraum
Baujahr	Kulturdenkmal von 1900
Energieausweis	wird wegen Denkmaleigenschaft nicht benötigt
Hausgeld	315 €, davon umlegbar ca. 135 €
Rücklagen (31.12.2024)	gesamt 12.983 €, anteilig 2.745 €
Mieteinnahmen	14.160 € pro Jahr
Kaufpreis	320.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt
Adresse	Goethestr. 41 • 76135 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2012-2025:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500



Für die vom Verkäufer überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei dieser Immobilie sind wir nach § 656c BGB für beide Parteien tätig, unsere Provision ist laut Gesetz von Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe zu tragen. Bei Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages werden für Käufer und Verkäufer je 2 % zuzügl. 19 % MwSt = 2,38 % Provision aus dem Gesamtentgelt fällig.

weststadtmakler.de